"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."

Ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025

En Marbella, Málaga, en el domicilio social de la mercantil **"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."**, sito en Avenida Arias de Velasco, número 31, siendo las 10:00 hrs. del día 21 de Mayo de 2026, se reúne la **Junta General Ordinaria de Accionistas** de la Sociedad, con carácter de Junta Universal por hallarse presente la totalidad del capital social y aceptar por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día, con el fin de deliberar y resolver sobre los asuntos comprendidos en el siguiente orden del día, que resulta igualmente aprobado por unanimidad:

ORDEN DEL DÍA

1. **Examen de la situación económico-financiera de la Sociedad al cierre del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.**
2. **Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, integradas por Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria.**
3. **Examen y aprobación, en su caso, del Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio 2025.**
4. **Examen de la Memoria del ejercicio 2025 y, en particular, del apartado relativo a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.**
5. **Aprobación, en su caso, de la gestión social desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2025.**
6. **Aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.**
7. **Toma de razón de la documentación anual relativa a BME Scaleup, incluyendo la información sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad, así como la valoración independiente de los activos inmobiliarios.**
8. **Delegación de facultades para la ejecución, formalización, subsanación, elevación a público, remisión al mercado y depósito registral de los acuerdos adoptados.**
9. **Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.**

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento del Registro Mercantil ("**RRM**"), los socios asistentes firman, en conformidad con la celebración de la Junta General, bajo el carácter de universal, así como con el Orden del Día precedente y con la lista de asistentes formulada.*

- D. Manuel Alvarez Fernandez, titular de las Acciones representativas del 21,22 % del capital social de la Sociedad, numeradas de la 1 a la 12.732, ambas inclusive, que asiste personalmente.

_____

D. Manuel Alvarez Fernandez

- D. Javier Alvarez Fernandez, titular de las Acciones representativas del 21,22 % del capital social de la Sociedad, numeradas de la 12.733 a la 25.464, ambas inclusive, que asiste personalmente.

_____

D. Javier Alvarez Fernandez

- D. Jose Luis Alvarez Fernandez, titular de las Acciones representativas del 21,22 % del capital social de la Sociedad, numeradas de la 25.465 a la 38.196, ambas inclusive, que asiste personalmente.

D. Jose Luis Alvarez Fernandez

- D. Antonio Alvarez Fernandez, titular de las Acciones representativas del 21,22 % del capital social de la Sociedad, numeradas de la 38.197 a la 50.928, ambas inclusive, que asiste personalmente.

D. Antonio Alvarez Fernandez

- Dª. Maria del Carmen Alvarez Fernandez, titular de las Acciones representativas del 15,12 % del capital social de la Sociedad, numeradas de la 50.929 a la 60.000, ambas inclusive, que asiste personalmente.

Dª. Maria del Carmen Alvarez Fernandez

Actúan como **Presidente de la Junta** D. **Manuel Álvarez Fernández,** en su condición de Presidente del Consejo de Administración, y como **Secretario de la Junta** D. **Javier Álvarez Fernández,** en su condición de Secretario del

Consejo de Administración, quienes aceptan sus respectivos cargos para esta sesión.

El Secretario declara formada la lista de asistentes, que se relacionan en el presente acta, resultando presentes los accionistas titulares de la totalidad de las acciones, representativas del 100 % del capital social con derecho de voto.

El Presidente declara válidamente constituida la Junta General Ordinaria de Accionistas, con quórum suficiente para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Tras las oportunas deliberaciones de los asuntos contenidos en el orden del día, y no haciendo uso ninguno de los asistentes de su derecho a que conste en acta el contenido de su intervención, se adoptan por unanimidad, los siguientes,

ACUERDOS Y DESARROLLO DE LA SESIÓN

Abierta la sesión, toma la palabra el Presidente, quien expone que el objeto principal de la reunión es someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2025, previamente formulados por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de marzo de 2026.

El Presidente deja constancia de que la Sociedad tiene la condición de **SOCIMI** y que sus acciones se encuentran incorporadas a negociación en **BME Scaleup**, segmento de BME MTF Equity, por lo que, además de las obligaciones mercantiles generales, la Sociedad viene observando las obligaciones específicas derivadas de su régimen especial y de su incorporación a dicho mercado.

El Secretario informa de que, con anterioridad suficiente a la celebración de la Junta Universal, los accionistas han tenido a su disposición, en los términos legal y estatutariamente previstos, la documentación sometida a aprobación, incluyendo:

a) las cuentas anuales individuales del ejercicio 2025;

b) la Memoria del ejercicio 2025, con el apartado específico relativo a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI;

c) el Informe de Gestión individual del ejercicio 2025;

d) la propuesta de aplicación del resultado;

e) el informe de auditoría emitido por **EUDITA CYE AUDITORES, S.A.**, de fecha 5 de Mayo de 2026, con opinión favorable, cuyo contenido ha sido puesto a disposición de los accionistas;

f) la documentación anual relativa a BME Scaleup (Informe de Estructura y Gestión de control interno); Asesor Registrado: **RENTA 4 SIGRUN, S.A.** y Banco Agente: **RENTA 4 BANCO, S.A.**; y

g) la valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, realizada por la Sociedad **GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**

Asimismo, se deja constancia de que la Sociedad formula exclusivamente **cuentas anuales individuales**, no procediendo la formulación de cuentas anuales consolidadas.

PRIMERO. EXAMEN DE LA SITUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA SOCIEDAD

El Presidente expone a la Junta las principales magnitudes de la actividad y situación económico-financiera de la Sociedad durante el ejercicio 2025, destacando que la Sociedad ha continuado desarrollando su actividad principal en el mercado inmobiliario de arrendamiento de viviendas, locales, oficinas, trasteros y aparcamientos.

Se informa a la Junta de que, según el Informe de Gestión formulado por el Consejo de Administración, la cartera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 estaba integrada por **43 viviendas, 21 locales comerciales, 1 nave, 4 oficinas, 83 plazas de garaje, 100 trasteros repartidos en 4 grupos de trasteros y 3 suelos**, con una superficie bruta alquilable aproximada de 13.000 m², situados principalmente en Marbella y otros puntos de la provincia de Málaga.

Igualmente se hace constar que la ocupación de la cartera se situó en el **92 %**, frente al 90 % del ejercicio anterior, y que la Sociedad mantuvo durante el ejercicio una política de gestión orientada a la generación recurrente de rentas, preservación del valor de los activos, disciplina financiera y cumplimiento de las obligaciones mercantiles, fiscales y de mercado asociadas a su condición de SOCIMI incorporada a BME Scaleup.

La Junta queda enterada de la exposición realizada.

SEGUNDO. APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DEL EJERCICIO 2025

El Presidente somete a la consideración de la Junta General las cuentas anuales individuales de **"INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A."** correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en fecha 31 de marzo de 2026.

Dichas cuentas anuales individuales están integradas por:

- Balance de Situación;
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias;
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto;
- Estado de Flujos de Efectivo; y
- Memoria.

La Junta deja constancia de haber examinado las cuentas anuales individuales formuladas por el Consejo de Administración, así como el correspondiente informe de auditoría emitido por **EUDITA CYE AUDITORES, S.A.**, de fecha 5 de Mayo de 2026.

Tras la oportuna deliberación, la Junta General acuerda:

Aprobar las cuentas anuales individuales de "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A." correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2025, en los términos en que han sido formuladas por el Consejo de Administración, auditadas por el auditor de cuentas de la Sociedad y sometidas a la presente Junta.

Las cuentas anuales individuales aprobadas, así como el Informe de auditoria quedan incorporadas a la presente acta como **Anexo I**.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

TERCERO. APROBACIÓN DEL INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL DEL EJERCICIO 2025

A continuación, el Presidente somete a la aprobación de la Junta General el **Informe de Gestión individual correspondiente al ejercicio 2025**, formulado por el Consejo de Administración en fecha 31 de marzo de 2026.

Se deja constancia de que dicho Informe de Gestión recoge, entre otros extremos, la evolución de los negocios durante el ejercicio, la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, los principales riesgos e incertidumbres, los acontecimientos relevantes posteriores al cierre, la evolución previsible de la Sociedad, la información relativa al cumplimiento del régimen SOCIMI y la información relacionada con BME Scaleup.

Tras la oportuna deliberación, la Junta General acuerda:

Aprobar el Informe de Gestión individual de "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A." correspondiente al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2025, en los términos formulados por el Consejo de Administración.

El Informe de Gestión aprobado queda incorporado a la presente acta como **Anexo II**.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

CUARTO. EXAMEN DE LA MEMORIA Y CONSTANCIA ESPECÍFICA SOCIMI

El Presidente hace especial referencia a la Memoria integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y, en particular, al apartado relativo a las **exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI**, de conformidad con la Ley 11/2009 y demás normativa aplicable.

La Junta deja constancia de que ha sido informada de que la Memoria del ejercicio 2025 incorpora la información específica exigible a la Sociedad por razón de su régimen especial SOCIMI, incluyendo los extremos relativos al cumplimiento de los requisitos de inversión, composición del activo, procedencia de rentas, mantenimiento de activos, obligaciones de distribución de resultados y restantes exigencias aplicables.

Tras la oportuna deliberación, la Junta General acuerda:

Tomar razón y aprobar, en cuanto forma parte integrante de las cuentas anuales individuales aprobadas, la Memoria correspondiente al ejercicio 2025, incluyendo su apartado específico relativo a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

QUINTO. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL DEL EJERCICIO 2025

El Presidente somete a la aprobación de la Junta la gestión social desarrollada por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2025.

La Junta, a la vista de las cuentas anuales, del Informe de Gestión, de la Memoria, del informe de auditoría y de la información facilitada a los accionistas, valora favorablemente la actuación del órgano de administración durante el ejercicio, en particular en relación con:

a) la gestión ordinaria de la cartera inmobiliaria;

b) la conservación y mejora del grado de ocupación;

c) el seguimiento de la situación patrimonial y financiera de la Sociedad;

d) el cumplimiento de las obligaciones societarias, contables, fiscales y de mercado;

e) la preparación de la documentación exigible por la condición de SOCIMI; y

f) el cumplimiento de las obligaciones propias de una entidad incorporada a BME Scaleup.

Tras la oportuna deliberación, la Junta General acuerda:

Aprobar la gestión social desarrollada por el Consejo de Administración de "INMOBILIARIA MARBELLA, SOCIMI, S.A." durante el ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2025.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

SEXTO. APROBACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO 2025

El Presidente expone a la Junta General la propuesta de aplicación del resultado formulada por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de marzo de 2026.

Se deja constancia de que el resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 asciende a:

Beneficio del ejercicio: UN MILLÓN SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (1.606.530,00 €).

El Presidente informa de que la propuesta se ha formulado atendiendo a la legislación mercantil general aplicable a las sociedades de capital y a las especialidades propias del régimen SOCIMI en materia de distribución obligatoria de resultados.

A estos efectos, se hace constar que el beneficio del ejercicio 2025 se desglosa internamente del siguiente modo:

a) **Beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, con incumplimiento del plazo de mantenimiento:** CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (**185.594,02 €**).

b) **Resto de beneficios obtenidos en el ejercicio:** UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (**1.420.935,98 €**).

c) **Beneficio total objeto de aplicación:** UN MILLÓN SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (**1.606.530,00 €**).

Tras la oportuna deliberación, la Junta General acuerda:

Aprobar la siguiente aplicación del resultado correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025:

A. A **Reserva Legal**: CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (**160.653,00 €**).

B. A **Dividendo con cargo al ejercicio 2025**: UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS **(1.285.224,00 €)**.

C. A **Reservas Voluntarias**: CIENTO SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS **(160.653,00 €)**.

Total resultado aplicado: UN MILLÓN SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (**1.606.530,00 €**).

En consecuencia, se acuerda distribuir a los accionistas un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe total de:

UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (1.285.224,00 €).

A los solos efectos de justificar el cumplimiento de la política obligatoria de distribución aplicable a la Sociedad como SOCIMI, el dividendo aprobado se desglosa del siguiente modo:

a) **Beneficios derivados de la transmisión de inmuebles con incumplimiento del plazo de arrendamiento o mantenimiento:** Importe del beneficio: 185.594,02 €; Porcentaje de distribución considerado: 80 %; Dividendo correspondiente a este concepto: **148.475,22 €**

b) **Resto de beneficios obtenidos en el ejercicio:** Importe del beneficio: 1.420.935,98 €; Porcentaje de distribución considerado: 80 %; Dividendo correspondiente a este concepto: **1.136.748,78 €**

c) **Total dividendo aprobado: 1.285.224,00 €**

La Junta deja expresa constancia de que la aplicación del resultado aprobada respeta, según resulta del balance aprobado, las limitaciones legales en materia de distribución de dividendos y ha sido formulada tomando en consideración las especialidades del régimen SOCIMI.

Asimismo, se acuerda que el dividendo sea satisfecho a los accionistas dentro del mes siguiente a la fecha del presente acuerdo de distribución, mediante pago a través de la entidad agente **RENTA 4 BANCO**, con aplicación de las retenciones y obligaciones fiscales que, en su caso, resulten procedentes.

Se faculta al Consejo de Administración, y en particular al Presidente y al Secretario del Consejo, para que, actuando mancomunadamente cualesquiera dos consejeros delegados mancomunados con facultades suficientes, determinen la fecha exacta de pago dentro del plazo legal, coordinen la operativa con la entidad agente, practiquen o instruyan la práctica de las retenciones fiscales correspondientes y ejecuten cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad del dividendo aprobado.

La propuesta de aplicación del resultado aprobada queda incorporada a la presente acta como **Anexo III**.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

SÉPTIMO. TOMA DE RAZÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ANUAL RELATIVA A BME SCALEUP Y DE LA VALORACIÓN INDEPENDIENTE DE ACTIVOS

El Presidente informa a la Junta de que, por razón de la condición de la Sociedad como entidad incorporada a negociación en **BME Scaleup**, resulta necesario atender las obligaciones de información periódica y documentación anual aplicables.

En particular, se informa a la Junta de la documentación anual complementaria a remitir o publicar en BME Scaleup junto con la información financiera anual correspondiente al ejercicio 2025, incluyendo:

a) la información relativa a la estructura organizativa y al sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de sus obligaciones de información; y

b) el resultado de la valoración independiente de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, realizada por **GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**, bajo el expediente **25-11374**, con identificación del experto y del método utilizado para la valoración, de acuerdo con estándares RICS de valoración y evaluación.

Se deja constancia de que, según la documentación formulada por el Consejo, la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad asciende a:

VEINTE MILLONES TRESCIENTOS UN MIL EUROS (20.301.000 €), no obstante a la anterior valoración global se deja constancia que en la relación de inmuebles valorados en su informe indica una valoración mencionada en el Informe de Gestión de VEINTE MILLONES TRESCIENTOS MIL SETECIENTOS SEIS EUROS (20.300.706 €).

La Junta General acuerda:

La Junta General toma razón de la documentación anual a remitir o publicar en BME Scaleup correspondiente al ejercicio 2025, incluyendo las cuentas anuales individuales auditadas, el Informe de Gestión, el Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información, y la valoración independiente anual de los activos inmobiliarios de la Sociedad, facultando al Consejo de Administración para realizar cuantas comunicaciones, publicaciones, subsanaciones y actuaciones resulten necesarias ante BME Scaleup, el Asesor Registrado, el auditor, la entidad agente y cualesquiera otros organismos o entidades competentes.

La documentación relativa a BME Scaleup y la valoración independiente quedan incorporadas, en su caso, a la presente acta como **Anexo IV**.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

OCTAVO. DELEGACIÓN DE FACULTADES

La Junta General acuerda facultar, con carácter tan amplio como en Derecho sea necesario, al Consejo de Administración y, en particular, a D. **Manuel Álvarez Fernández**, Presidente del Consejo de Administración, y a D. **Javier Álvarez Fernández**, Secretario del Consejo de Administración, así como a cualesquiera dos de los consejeros delegados mancomunados de la Sociedad, para que, actuando mancomunadamente, puedan ejecutar los acuerdos adoptados en la presente Junta.

En particular, se les faculta para:

a) firmar, emitir, expedir y certificar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes en ejecución de los acuerdos adoptados;

b) subsanar, aclarar, completar o rectificar cuantos errores materiales, omisiones o defectos formales pudieran ser advertidos por el Registro Mercantil, BME Scaleup, el Asesor Registrado, el auditor de cuentas, notario, entidad agente o cualquier autoridad u organismo competente;

c) elevar a público, en su caso, total o parcialmente, los acuerdos adoptados;

d) presentar para su depósito en el Registro Mercantil las cuentas anuales individuales aprobadas, el informe de gestión, el informe de auditoría, la certificación de los acuerdos de aprobación de cuentas y aplicación del resultado y cuantos documentos resulten legalmente exigibles;

e) realizar las comunicaciones, remisiones y publicaciones exigibles ante BME Scaleup, BME MTF Equity, el Asesor Registrado, la entidad agente y cualesquiera otros organismos, entidades o autoridades competentes;

f) ejecutar el acuerdo de distribución del dividendo, determinando la fecha de pago dentro del plazo legal, coordinando la operativa con **RENTA 4 BANCO** y cumpliendo las obligaciones fiscales, registrales, societarias y de mercado que resulten aplicables;

g) formalizar y presentar declaraciones, comunicaciones fiscales y modelos que resulten procedentes en relación con el dividendo acordado y con la condición de SOCIMI de la Sociedad; y

h) realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos adoptados.

El acuerdo se adopta por unanimidad.

NOVENO. REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA

No habiendo más asuntos que tratar, se suspende brevemente la sesión para la redacción de la presente acta.

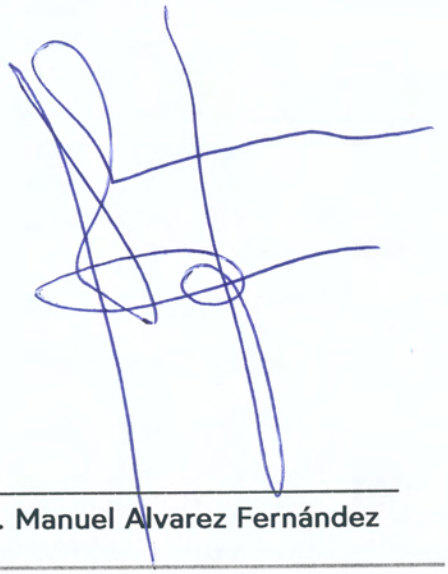
Reanudada la sesión, el Secretario procede a la lectura íntegra del acta, que es aprobada por unanimidad al término de la reunión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Presidente levanta la sesión siendo las 12:00 horas del día indicado en el encabezamiento.

En Marbella, Málaga, a 21 de Mayo de 2026.

Secretario con el V.º B.º Presidente

D. Javier Alvarez Fernández



D. Manuel Alvarez Fernández